PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Perspectives de l'économie locale**

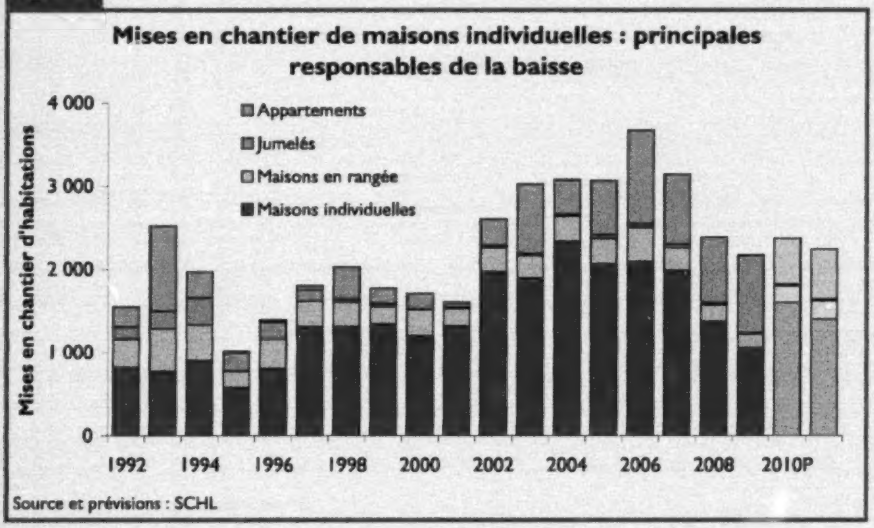
7 **Resumé des prévisions**

Faits saillants

- Les ventes de logements existants et les mises en chantier d'habitations s'amélioreront en 2010, année où 2 370 logements seront commencés et 8 700 ventes MLS® seront conclues. Ce dynamisme ne sera toutefois pas sans conséquence pour l'année suivante : l'activité, tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf, ralentira en 2011 dans la RMR de London.
- La conjoncture équilibrée du marché de la revente favorisera la progression des prix en 2010 et 2011.
- La croissance de l'emploi se maintiendra à 1,5 % cette année et l'an prochain, mais le taux de chômage restera élevé.

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles : principales responsables de la baisse



Source et prévisions : SCHL

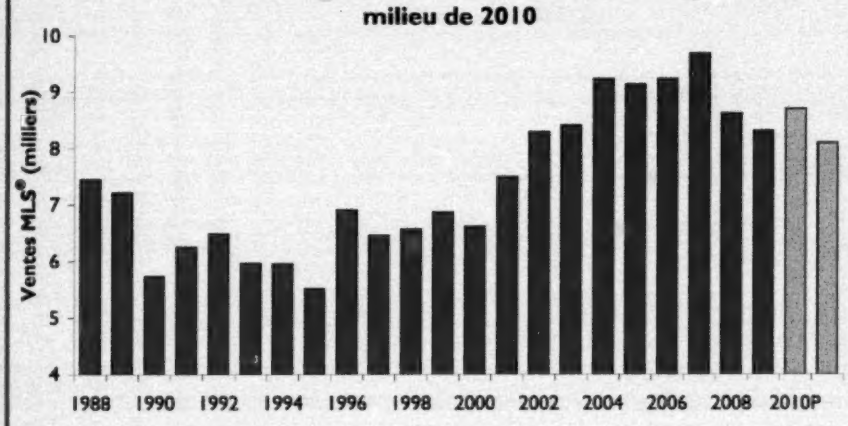
[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes de logements existants ralentiront après le milieu de 2010



Sources : ACI, Statistique Canada

Marché de la revente

La hausse des taux hypothécaires refroidira les ventes de logements existants

Les accédants à la propriété seront le principal moteur de la hausse de 5 % des ventes MLS® attendue à London en 2010. Ce regain se manifestera surtout au premier semestre, car les ventes vont se modérer dans la deuxième moitié de l'année et en 2011, lorsque l'activité chez les accédants les plus sensibles aux coûts sera refroidie par la progression des taux hypothécaires et des prix.

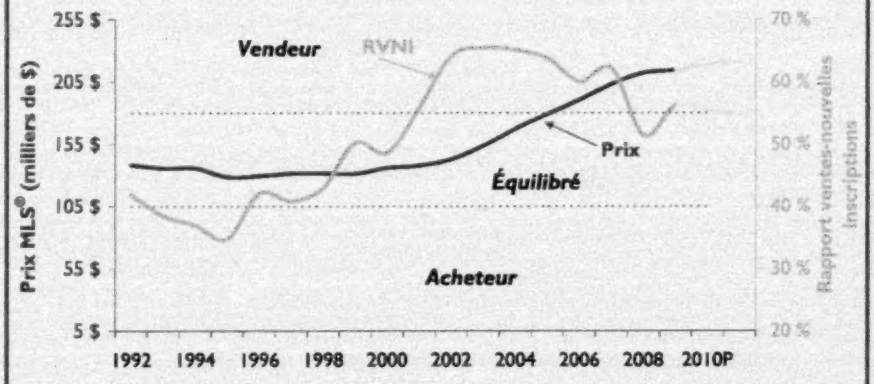
Le revenu moyen a montré certains signes de faiblesse en 2009, mais le revenu nécessaire pour acheter une habitation a lui aussi diminué, sous l'effet des bas taux hypothécaires et de la stabilité des prix. Cette conjoncture a entraîné une ruée des accédants sur le marché et une forte reprise des ventes par rapport à 2009, laquelle a été alimentée par deux groupes en particulier. Le premier est composé d'acheteurs qui avaient, à la fin de 2008 et au début de 2009, décidé d'attendre avant d'acquérir un logement à cause de la précarité des perspectives économiques, mais qui se sont sentis assez confiants au deuxième semestre de 2009 pour entrer sur le marché de la propriété. Le deuxième grand groupe d'acheteurs, qui se sont manifestés au début de 2010, ont au contraire voulu acheter plus tôt que prévu pour éviter la hausse attendue des taux hypothécaires. Résultat : une partie de la demande future aura déjà été assouvie par anticipation, ce qui limitera le nombre d'acheteurs éventuels sur le marché de London en 2011.

Même si, selon les prévisions, le revenu nécessaire pour posséder une habitation augmentera en 2010 et 2011, il restera nettement inférieur au revenu réel des ménages. Les logements de propriétaire-occupant continueront donc d'être à la portée des habitants de London, ce qui alimentera la demande sur le marché de la revente. Cependant, certains accédants pourraient avoir plus de mal qu'ils en auraient eu par le passé à devenir propriétaires à cause de la remontée des charges de remboursement hypothécaire.

Quant au nombre de nouvelles inscriptions, il poursuivra sa tendance à la hausse en 2010. L'accroissement de l'offre – résultat de la forte ascension des prix au printemps – se poursuivra au deuxième trimestre puis se repliera graduellement sous l'effet du ralentissement de la progression des prix. En 2011, les gains enregistrés par les prix seront plus modestes, de sorte que les propriétaires seront moins nombreux à mettre leur

Figure 3

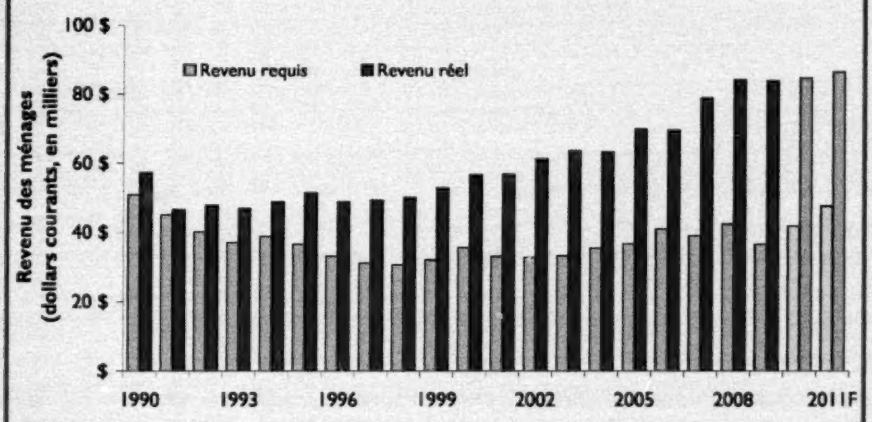
Le marché de la revente demeure équilibré



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Figure 4

L'abordabilité continue de s'améliorer



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

logement en vente; il en découlera une légère baisse des nouvelles inscriptions.

L'offre suffisante de logements existants, conjuguée à la modération des ventes, fera en sorte que le marché sera équilibré plus tard cette année et au début de l'an prochain, une conjoncture qui contiendra l'augmentation des prix. La forte demande issue des accédants maintiendra à un bon niveau les ventes d'habitations de prix relativement abordable. En conséquence, la croissance du prix moyen de revente se limitera à un peu plus de 2 % en 2010 et elle sera légèrement supérieure à 1 % en 2011.

Marché du neuf

La hausse des stocks fera descendre les mises en chantier de maisons individuelles

Dans la RMR de London, les mises en chantier d'habitations augmenteront de 9 % en 2010, avant de se replier en 2011. Celles de maisons individuelles bondiront de plus de 50 %, car les constructeurs s'efforceront de regarnir leurs stocks et les consommateurs déçus par le marché serré de la revente jetteront leur dévolu sur celui du neuf, pressés d'acheter avant la hausse des coûts attendue plus tard cette année.

Les stocks de maisons individuelles ayant diminué en 2009, les constructeurs s'affairent à accroître leur production. Beaucoup mettent des maisons en chantier sans commande, pour être prêts à satisfaire les acheteurs qui arriveront bredouilles du marché de la revente. Les habitations neuves dans la région de London sont prisées par les professionnels du secteur de la santé, où l'on prévoit que l'emploi va augmenter. On peut donc s'attendre à ce que la demande de maisons individuelles neuves reste forte. Toutefois, la progression des revenus dans la santé accuse du retard, de sorte que certains professionnels pourraient envisager l'achat d'un logement un peu plus abordable. Après s'être fortement accru durant deux années de suite, le prix moyen des maisons individuelles neuves régressera de près de 3 % en 2010 puis restera stable. L'offre abondante de terrains à London est un autre facteur qui contribuera à limiter la progression de l'Indice des prix des logements neufs au cours des deux prochaines années.

Sur le marché locatif, la construction d'appartements diminuera cette année. Il y a en ce moment beaucoup d'unités en construction ou récemment achevées et prêtes à être louées. Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait monter cette année à cause de l'augmentation de l'offre et de l'exode des locataires vers le marché de la propriété. En 2011, il baissera sous l'effet du ralentissement de l'accroissement de l'offre. En outre, les retraités qui auront du mal à vendre leur habitation au deuxième semestre de 2010 retarderont leur projet de passer à un logement plus petit et ne viendront pas tout de suite faire grossir les rangs des locataires – un autre facteur qui titrera les taux d'inoccupation à la hausse cette année. Certains constructeurs et promoteurs pourraient décider d'attendre que les taux diminuent, en 2011 ou plus tard, avant d'ouvrir de nouveaux chantiers de tours d'habitation.

La progression des taux hypothécaires incitera certains acheteurs à opter pour un logement relativement abordable, comme une maison en rangée, ce qui stimulera la construction de ce type d'unités en 2010 et 2011. Ces habitations sont également attrayantes pour les baby-boomers qui avancent en âge et souhaitent passer à un logement exigeant peu d'entretien.

Perspectives de l'économie locale

Amélioration des perspectives d'emploi

Les perspectives de l'emploi dans la RMR de London laissent entrevoir une croissance positive, mais lente, car le taux de chômage restera élevé en 2010 et 2011. L'emploi à London a accusé un important recul en 2009 : il est descendu à son niveau d'avant l'expansion de 2000. Le secteur de la fabrication, durement touché par la valeur élevée du dollar et la restructuration de l'industrie de l'automobile, commencera graduellement à récupérer une partie des emplois perdus. Les perspectives du secteur de l'automobile sont déjà en train de s'améliorer. À l'échelle locale, l'usine CAMI à Ingersoll a ajouté un troisième quart de travail en raison de la popularité de la Chevrolet Equinox qu'elle produit, et l'usine Toyota à Woodstock en a ajouté un second. Toujours dans le domaine de la fabrication, General Dynamics Land Systems a obtenu un contrat d'une valeur de 2,2 milliards de dollars avec l'armée américaine pour la construction de véhicules blindés légers.

Les principaux moteurs de la croissance de l'emploi à London seront les secteurs de la santé, des finances, de l'assurance, de l'immobilier et de l'éducation. Tous ces secteurs s'en sont relativement bien sortis durant le ralentissement économique. London étant un centre important dans la région pour la santé, et vu que beaucoup de baby-boomers arrivent à l'âge de la retraite et doivent s'occuper de leurs parents, on peut s'attendre à ce que tous les aspects du secteur des soins de santé fassent l'objet d'une demande soutenue. Les salaires dans la santé viennent tout juste d'entamer une hausse, après avoir diminué pendant plus d'un an. C'est là une bonne nouvelle pour le secteur de la construction résidentielle, car les professionnels de la santé ont montré une préférence pour les habitations neuves de type propriétaire-occupant.

À London, l'emploi à temps plein chez les 45 à 64 ans est en voie d'atteindre son sommet d'avant la récession, signe que l'activité cette année sera vive dans le segment des habitations d'un cran supérieur – celles de gamme moyenne ou élevée – et ce, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

Migration

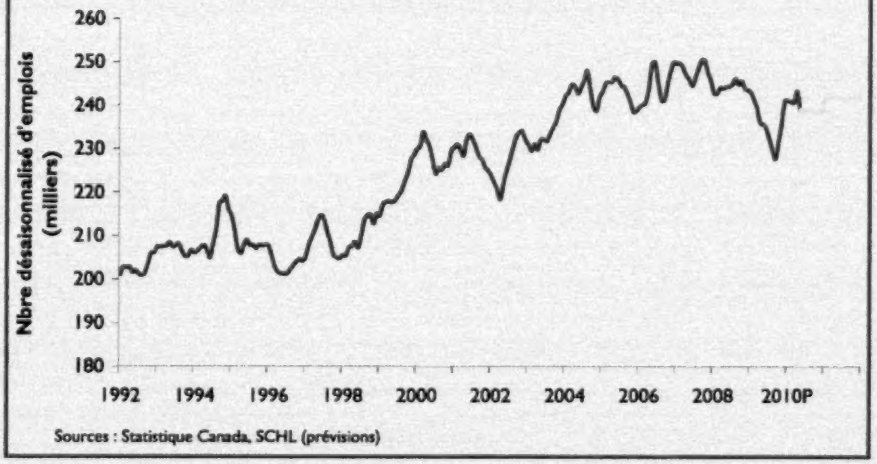
Le solde migratoire de la RMR de London restera stable en 2010 et 2011; il se chiffrera autour de 2 500. La migration internationale demeurera positive et elle sera un important moteur de la demande de logements. L'afflux de migrants infraprovinciaux sera constant et contribuera aux ventes de logements existants de prix élevé. L'amélioration de l'emploi aidera à réduire le nombre d'habitants qui quitteront London pour s'établir dans d'autres provinces, en quête de travail. Les immigrants étrangers ont tendance à louer un logement durant leurs trois ou quatre premières années de vie au Canada, après quoi bon nombre achètent un logement, souvent une maison en rangée. Pour ce qui est des personnes qui viennent d'ailleurs dans la province, elles ont tendance à entrer sur le marché de la propriété après avoir vécu un an ou deux à London, et beaucoup optent pour une habitation de grande taille et de prix élevé, située en périphérie de la ville.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

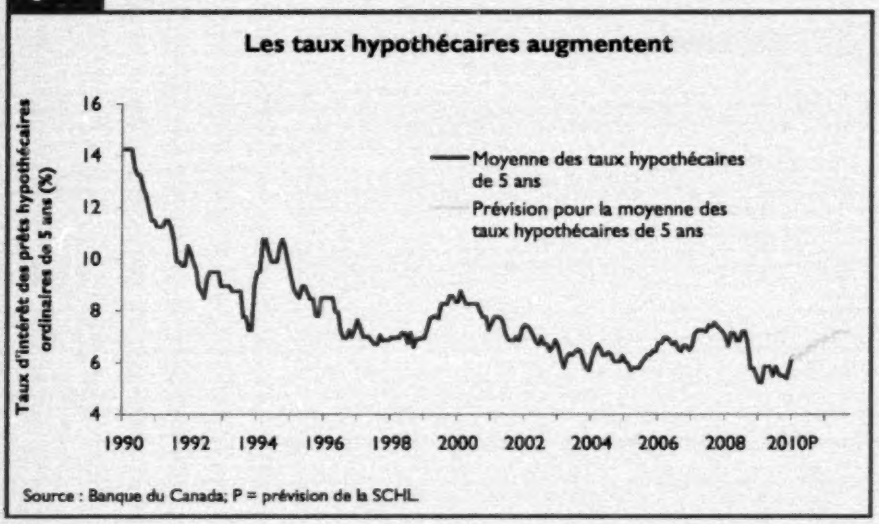
Figure 5

Croissance de l'emploi stationnaire



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Figure 5



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de London
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	9 686	8 620	8 314	8 700	4,6	8 100	-6,9
Inscriptions nouvelles MLS®	15 590	16 769	14 795	15 700	6,1	14 600	-7,0
Prix moyens MLS® ($)	202 908	212 092	214 510	219 500	2,3	222 000	1,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 983	1 369	1 056	1 600	51,5	1 400	-12,5
Logements collectifs	1 158	1 016	1 112	770	7,7	840	4,6
Jumelés	42	24	12	20	-16,7	20	0,0
Maisons en rangée	278	205	169	200	18,3	220	10,0
Appartements	838	787	931	550	-40,9	600	9,1
Tous types de logement confondus	3 141	2 385	2 168	2 370	9,3	2 240	-5,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	290 342	320 039	341 898	333 000	-2,6	334 700	0,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	266 000	295 900	307 900	320 000	3,9	322 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,6	3,5	1,4	1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	3,9	5,0	5,6	0,6	4,0	-1,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	816	834	896	920	-	950	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	0,2	5,56	1,3
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	0,6	7,06	0,9
Nombre annuel d'emplois	247 400	244 300	235 700	239 000	0,0	242 000	0,4
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-1,3	-3,3	1,3	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,1	7,0	9,9	9,8	-	8,9	-
Migration nette [1]	2 369	2 659	2 600	2 500	-	2 600	-

Service inter-agences® (MLS®) est une marque de certification enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

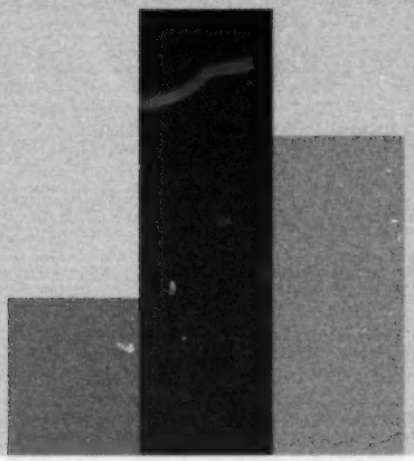
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64329_2010_B01